Ibbenbüren

Modern, offen, wohnlich – Ihr perfektes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & vielen Möglichkeiten!

Objektnummer: 26159003



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 222 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 20074 m²

Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Auf einen Blick

Objektnummer	26159003
Wohnfläche	ca. 222 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Carport, 5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 84 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	11.11.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	53.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Ein erster Eindruck

Außerhalb in Ibbenbüren-Bockraden, auf einem rund 20.074 m² großen Grundstück gelegen, umgeben von Weite und Ruhe, entfaltet dieses einst als Hofstelle errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung seinen ganz eigenen Charme. Der Ursprung reicht bis Anfang 1900 zurück – heute verbindet das Anwesen traditionelle Bauweise mit moderner Architektur und einem Wohngefühl, das Lebensqualität spürbar macht.

Das Haupthaus, 2012 harmonisch an die umfangreich sanierte Einliegerwohnung angebaut, bietet ca. 166 m² Wohnfläche mit einem offenen, lichtdurchfluteten Raumkonzept. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Galerie, dessen beeindruckende Raumhöhe einen Blickfang bildet und gemeinsam mit dem Kamin, der an den Wasserkreislauf angeschlossen ist, für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Der direkte Zugang zum 2016 angebauten Wintergarten erweitert den Wohnbereich um einen lichtdurchfluteten Ort für Familienmomente. Ebenso wie die offen gestaltete Küche, die zum gemeinsamen Kochen einlädt. Ein Bürobereich schafft Raum für Homeoffice oder kreative Ideen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie einen funktionalen Hauswirtschaftsraum. Im Dachgeschoss setzt sich das offene Raumkonzept fort: Die Galerie verbindet die Ebenen auf harmonische Weise. Dazu schaffen das Schlafzimmer mit Ankleide, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie das Hauptbad mit ebenerdiger Regendusche und Badewanne eine private Rückzugsebene mit Wohlfühlcharakter. Zusätzlich steht ein Bodenraum zur Verfügung, der eine praktische Nutzfläche bietet.

Die Einliegerwohnung ca. aus dem Jahr 1957 ist ebenerdig und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten dieses Hauses auf besondere Weise. Mit ca. 55 m² Wohnfläche und zwei Zimmern bietet sie flexible Perspektiven – ideal für Mehrgenerationenwohnen, als separater Gästebereich oder zur Vermietung. Die Verbindung zum Haupthaus kann offen genutzt oder bei Bedarf getrennt werden. Der derzeit renovierungsbedürftige Zustand eröffnet dabei individuellen Gestaltungsspielraum.

Zudem ist der ursprüngliche Teil des Hauses unterkellert und verfügt über eine zusätzliche Abstellfläche.

Auch energetisch präsentiert sich das Anwesen zukunftsorientiert:
Beheizt wird die Immobilie über eine Wärmepumpe, die durch eine Photovoltaikanlage mit ca. 20 kWp Leistung und 10 kWh Speicher unterstützt wird.
Ein Dreikammersystem ist vorhanden. Genauso wie eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 4.000 Litern - praktisch für die Gartenbewässerung.
Das großzügige Grundstück mit weitläufiger Wiesenfläche schafft viel Freiraum, während der 2022 neu gepflasterte Hofbereich zusätzliche Stell- und

Bewegungsflächen bietet.
Zudem umfasst das im Jahr 2020 neu errichtete Nebengebäude eine Doppelgarage mit zwei elektrischen Sektionaltoren sowie einen Raum, der sich ideal als Werkstatt eignet. Links angrenzend befindet sich ein Carport, das weitere Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge schafft, während auf der rechten Seite ein Holz- und Gerätelager zusätzliche Abstellflächen bietet.

Somit ist es ein Anwesen das Individualität, Großzügigkeit und modernen Wohnkomfort in ruhiger Lage vereint – vielseitig, charaktervoll und bereit für neue Lebenskonzepte.

Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Ausstattung und Details

EINFAMILIENHAUS (2012)
•Fundament: Streifenfundament
•Außenmauerwerk: Porenbetonsteine
•Mauerwerk: Sockelmauerwerk, Verblender
•Innenwände: Kalksandsteine
•Geschossdecke: Stahlbeton
•Außenfassade: Wärmedämmverbundsystem
•Dach: Kehlbalkendach, erweitertes Satteldach mit Gauben,
rotbraunen Tondachziegel (2012)
Fenster, Türen und Innenausstattung:
•Fenster: Kunststoff, Doppel-/Dreifachverglasung, teilw. manuelle Rollläden
•Außentür: braun, Aluminium, Glas-Seitenteil, Edelstahl-Stangengriff
•Innentüren: weiß lackiert, querfurnierte oder glatte Türblätter,
gebürstete Drückergarnitur aus Edelstahl, Falztüren
•Böden: Fliesen, Laminat
•Treppe: viertelgewendelt, massiv gemauert/ betoniert, Holzsetzstufen,
Metallgeländer mit Edelstahlseilen
Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
•Bad (EG): teilweise gefliest, ebenerdige Dusche, Handtuchheizkörper, Fenster
•Bad (DG): halbhoch gefliest, ebenerdige Dusche, Badewanne, Fenster
•Photovoltaikanlage (20 kWp) mit Speicher (10 kWh)
•Luftwärmepumpe (2012)
•Fußbodenheizung
EINLIEGERWOHNUNG (1957)
•Fundament: Stampfbeton
•Kellerfußboden: Betonboden mit Estrich
•Kelleraußen- u. Innenwände: Kalksandsteine
•Kellerdecke: Stahlbeton
•Erd- u. Dachgeschossmauerwerk: Außenschale 12 cm stark in Ziegel- u.
Kalksandsteine
je zur Hälfte Hintermauerung Bimshohlblocksteine
•Außenfassade: Wärmedämmverbundsystem (2012)
•Innenwände: Kalksandsteine
•Erdgeschossdecke: Stahlbeton
•Sockel über Erdreich: Terralith
•Dach: Kehlbalkendach, erweitertes Satteldach mit Gauben,
rotbraunen Betondachsteinen (2012)
Fenster, Türen und Innenausstattung:
•Fenster: Kunststoff, Doppelverglasung (ca. 2001), manuelle Rollläden
•Türen: weiß lackiert, querfurnierte oder glatte Türblätter,

chromfarbene Drückergarnitur, Falztüren
Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
•Bad (DG): raumhoch gefliest, ebenerdige Dusche, Handtuchheizkörper, Fenster
•Luftwärmepumpe (mit Haupthaus - 2012)
NEBENGEBÄUDE - Doppelgarage mit Werkstatt (2020)
•Fundament: massive Stahlbeton-Bodenplatte
•Mauerwerk: massive Mauerwerkskonstruktion, Kalksandstein/ Porenbeton, innen verputzt
•Außenfassade: Putzfassade mit Anstrich (weiß)
•Innenwände: verputzte Wandoberflächen
•Dachform: Satteldach, Holzdachstuhl in Sparrenbauweise, rotbraune Tondachziegel
•Decke/Dach innen: sichtbare Holzbalkenlage mit Holzwerkstoffplatten (OSB)
•Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
•Garagentore: elektrische Sektionaltore mit Deckenschienenführung
•Boden: Betonbodenplatte, geglättet

Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Alles zum Standort

In naturnaher Lage im nördlichen Außenbereich von Ibbenbüren – im Ortsteil Bockraden – erwartet Sie dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in einer Umgebung, die durch Weite, Ruhe und einen freien Blick über Wiesen und Felder geprägt ist. Die umliegende Landschaft mit vereinzelten Höfen vermittelt ein angenehm ländliches Wohngefühl, während das Stadtzentrum von Ibbenbüren dennoch in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar bleibt und eine Vielzahl an Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten bietet.

Im Alltag profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie weitere Fachmärkte befinden sich im näheren Umfeld.
Ergänzt wird dies durch eine umfassende medizinische Versorgung mit Allgemeinmedizinern, Fachärzten, Apotheken und dem nahegelegenen Klinikum.
Familien finden ein vielseitiges Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen sowie zusätzlichen Einrichtungen wie Musikschule, Volkshochschule und weiteren Bildungsangeboten.

Darüber hinaus wird in der Umgebung ein vielfältiges Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten geboten. Rad- und Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustür und führen durch die reizvolle Landschaft des Teutoburger Waldes. Zudem lädt der Ibbenbürener Aasee zu entspannten Spaziergängen sowie Fahrten mit dem Tretboot ein. Parks, Grünflächen, Spielplätze sowie Sportvereine und Fitnessstudios runden das Angebot ab. Auch kulturell überzeugt die Region mit einem Kino und Theaterveranstaltungen.

Hinzu kommt eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte und Verkehrswege. Über die umliegenden Land- und Kreisstraßen erreichen Sie die Ibbenbürener Innenstadt in etwa zehn Minuten sowie die Autobahn A30 mit schnellen Verbindungen in Richtung Osnabrück, Rheine, Münsterland und Ruhrgebiet. Bushaltestellen im Ortsteil schaffen eine Anbindung an den zentralen Busbahnhof und den Bahnhof mit regelmäßigen regionalen Bahnverbindungen. Der internationale Flughafen Münster/Osnabrück ist in rund 30 bis 40 Fahrminuten erreichbar und rundet die gute überregionale Erreichbarkeit ab.

Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26159003 - 49479 Ibbenbüren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com